

## **MUTUO IPOTECARIO ACQUISTO, COSTRUZIONE O RISTRUTTURAZIONE DELLA PRIMA CASA**

### **INFORMAZIONI SULLA BANCA**

**BANCA CASSA DI RISPARMIO DI SAVIGLIANO S.p.A.**

PIAZZA DEL POPOLO N.15 - 12038 - SAVIGLIANO

n. telefono e fax: 0172.2031/0172.203203

email: [info@bancacrs.it](mailto:info@bancacrs.it)

sito internet: [WWW.BANCACRS.IT](http://WWW.BANCACRS.IT)

Registro delle Imprese della CCIAA di Cuneo n. 00204500045

Iscritta all'albo della Banca d'Italia n. 5078 - Cod. ABI 06305

Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia

Capitale sociale e riserve al 31/12/2011 euro 23.982.400 ed euro 37.646.561

### **CHE COS'E' IL MUTUO IPOTECARIO PER L'ACQUISTO, COSTRUZIONE O RISTRUTTURAZIONE DELLA PRIMA CASA**

Il mutuo ipotecario per l'acquisto, costruzione o ristrutturazione della "Prima Casa" è un finanziamento a medio – lungo termine (superiore ai 18 mesi) finalizzato all'acquisto, costruzione o ristrutturazione da parte del cliente, della Prima Casa di abitazione. In generale la sua durata va da un minimo di 5 anni ad un massimo di 30 anni. Si definisce ipotecario perché è assistito da una garanzia ipotecaria normalmente acquisita sul diritto di proprietà di un bene immobile.

Con il contratto di mutuo ipotecario la banca consegna una somma di denaro al cliente che si impegna a rimborsarla, unitamente agli interessi, secondo un piano di ammortamento definito al momento della stipulazione del contratto stesso.

Il rimborso avviene mediante il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso, variabile o di due tipi. Le rate possono essere mensili o trimestrali.

Il cliente, a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni così assunte, inoltre, conferisce normalmente in garanzia un immobile (che, eventualmente, può essere lo stesso per il cui acquisto, costruzione o ristrutturazione è stato richiesto il mutuo medesimo) permettendo che la banca iscriva ipoteca su di esso.

Nell'ipotesi che il cliente non riesca, per qualunque motivo, a restituire la somma ricevuta dalla banca, questa potrà procedere alla vendita dell'immobile ricevuto in ipoteca al fine di soddisfare il proprio credito.

Al cliente viene reso noto il tasso annuo effettivo globale (TAEG), cioè un indice che esprime il costo complessivo del credito a suo carico espresso in percentuale annua del credito concesso.

#### **I TIPI DI MUTUO E I LORO RISCHI**

**Mutui a tasso variabile denominati "MUTUO PRIMA CASA", "MUTUO FACILE" e "MUTUO STABILE - PRIMA CASA"**

##### **- "MUTUO PRIMA CASA"**

Il "Mutuo PRIMA CASA" è un finanziamento a medio/lungo termine finalizzato all'acquisto, costruzione o ristrutturazione della "prima casa" di abitazione.

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento del parametro di indicizzazione fissato nel contratto.

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo delle rate.

Il tasso variabile è consigliabile a chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato e può sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate.

#### - "MUTUO FACILE"

Il "MUTUO FACILE" è un finanziamento con le stesse finalità e condizioni economiche del "MUTUO PRIMA CASA". Rispetto al "MUTUO PRIMA CASA" il "MUTUO FACILE" può avere durate pari a 7 / 10 / 15 / 20 o 25 anni, oltre ad un periodo di preammortamento di 1 / 2 o 3 anni, a scelta del cliente.

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento del parametro di indicizzazione fissato nel contratto.

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo delle rate.

Il tasso variabile è consigliabile a chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato e può sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate.

#### - "MUTUO STABILE - PRIMA CASA"

Il "MUTUO STABILE - PRIMA CASA" è un finanziamento con le stesse finalità e condizioni economiche del "MUTUO PRIMA CASA".

Rispetto al "MUTUO PRIMA CASA" il "MUTUO STABILE - PRIMA CASA" è un finanziamento che, pur regolato ad un tasso variabile, prevede il mantenimento di una rata di importo costante per tutta la durata del mutuo, determinata al momento della stipula del contratto. Gli aumenti / riduzioni del tasso determineranno un aumento o una riduzione del numero delle rate originariamente previste.

La durata inizialmente prevista non potrà essere superiore a 25 anni. Indipendentemente dalla durata inizialmente concordata, è previsto un ulteriore periodo di 5 anni entro il quale saranno gestite eventuali rate che andranno a generarsi per effetto dell'aumento del tasso. Qualora al termine dell'ulteriore periodo di 5 anni dovesse residuare ancora del capitale da restituire alla Banca, il cliente dovrà rimborsare tale eccedenza in una unica soluzione.

Per contro, in presenza di una riduzione dei tassi, fermo restando l'ammontare della rata inizialmente determinata, il numero delle rate subirà una riduzione.

Qualora, per effetto dell'aumento del tasso, la quota interessi dovesse risultare superiore all'importo della rata costante il cliente dovrà provvedere al pagamento dell'intera quota interessi.

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento del parametro di indicizzazione fissato nel contratto.

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente del numero delle rate.

Il tasso variabile è consigliabile a chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato e preferisce un aumento del numero delle rate rispetto ad un aumento dell'importo delle stesse.

Per poter accedere ai suddetti tipi di mutuo il cliente deve essere in possesso dei seguenti requisiti:

- l'unità immobiliare oggetto del finanziamento deve essere ubicata in uno dei comuni della Regione Piemonte, Valle d'Aosta e Liguria,
- l'ultima rata contrattuale di ammortamento del mutuo dovrà scadere entro e non oltre il compimento del 75° anno di età del cliente.

Il richiedente ed il coniuge non legalmente separato:

- non devono essere proprietari o comproprietari di altri beni ad uso abitativo nel comune in cui si trova l'immobile oggetto del finanziamento;
- dovranno risiedere nell'abitazione che intendono acquistare, costruire o ristrutturare entro 1 anno dalla data di erogazione a saldo del mutuo;
- devono avere i requisiti di affidabilità e le adeguate risorse economiche necessarie a far fronte all'esdebitamento.

Si precisa che la copia completa dei regolamenti "MUTUO PRIMA CASA", "MUTUO FACILE" e "MUTUO STABILE - PRIMA CASA" sono disponibili presso le filiali della Banca CRS S.p.A.

#### **Mutuo a tasso variabile denominato "MUTUO ABITAZIONE PRINCIPALE" indicizzato al tasso BCE**

Tale tipologia di mutuo è frutto di un provvedimento legislativo (d.l. n. 185/2008 – il c.d. Decreto anti-crisi, convertito nella legge 28 gennaio 2009, n. 2) riguardante, appunto, i mutui ipotecari finalizzati all'acquisto dell'abitazione principale e consente di stipulare un contratto di mutuo avente un tasso variabile indicizzato al tasso sulle operazioni di rifinanziamento principale della Banca Centrale Europea aumentato di uno spread tale che il tasso complessivo sia comunque in linea con quello praticato per le altre forme di indicizzazione offerte dalla Banca.

Per "abitazione principale" si intende quella nella quale la persona fisica, che la possiede a titolo di proprietà o altro diritto reale, o i suoi familiari, dimorano abitualmente.

Il debitore rimborserà il mutuo mediante pagamento periodico di rate comprensive di capitale ed interessi, secondo un tasso variabile.

Le modalità di rimborso, a scelta della Parte Finanziata, sono le seguenti:

- rimborso con rata variabile e durata fissa (le variazioni del tasso determineranno una variazione dell'importo della

rata, ferma restando la durata originariamente prevista in contratto). In questo caso la durata massima è pari a 30 anni;

- rimborso con una rata di importo costante per tutta la durata del mutuo, determinata al momento della stipula del contratto, e durata variabile. Gli aumenti / riduzioni del tasso determineranno infatti un aumento o una riduzione del numero delle rate originariamente previste. In questo caso la durata massima inizialmente prevista non potrà essere superiore a 25 anni. Indipendentemente dalla durata inizialmente concordata, è previsto un ulteriore periodo di 5 anni entro il quale saranno gestite eventuali rate che andranno a generarsi per effetto dell'aumento del tasso. Qualora al termine dell'ulteriore periodo di 5 anni dovesse residuare ancora del capitale da restituire alla Banca, il cliente dovrà rimborsare tale eccedenza in una unica soluzione.

Per contro, in presenza di una riduzione dei tassi, fermo restando l'ammontare della rata inizialmente determinata, il numero delle rate subirà una riduzione.

Qualora, per effetto dell'aumento del tasso, la quota interessi dovesse risultare superiore all'importo della rata costante il cliente dovrà provvedere al pagamento dell'intera quota interessi.

Trattandosi di un mutuo indicizzato ad un parametro, nel corso del rapporto può verificarsi un aumento del valore del parametro preso a riferimento con conseguente aumento del tasso iniziale.

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente del numero delle rate o dell'importo della rata a carico del cliente.

Il tasso variabile è consigliabile a chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato e preferisce un aumento del numero o dell'importo delle rate.

### **Mutuo a tasso fisso denominato "PRIMA CASA"**

Il "MUTUO PRIMA CASA" è un finanziamento a medio/lungo termine finalizzato all'acquisto, costruzione o ristrutturazione della "prima casa" di abitazione.

Rimangono fissi per tutta la durata del mutuo sia il tasso di interesse sia l'importo delle singole rate.

Lo svantaggio è non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato.

Il tasso fisso è consigliabile a chi vuole essere certo, sin dal momento della firma del contratto, della misura del tasso, degli importi delle singole rate, e dell'ammontare complessivo del debito da restituire, indipendentemente dalle variazioni delle condizioni di mercato.

Per poter accedere al presente tipo di mutuo il cliente deve essere in possesso dei seguenti requisiti:

- l'unità immobiliare oggetto del finanziamento deve essere ubicata in uno dei comuni della Regione Piemonte, Valle d'Aosta e Liguria,
- l'ultima rata contrattuale di ammortamento del mutuo dovrà scadere entro e non oltre il compimento del 75° anno di età del cliente.

Il richiedente ed il coniuge non legalmente separato:

- non devono essere proprietari o comproprietari di altri beni ad uso abitativo nel comune in cui si trova l'immobile oggetto del finanziamento;
- dovranno risiedere nell'abitazione che intendono acquistare, costruire o ristrutturare entro 1 anno dalla data di erogazione a saldo del mutuo;
- devono avere i requisiti di affidabilità e le adeguate risorse economiche necessarie a far fronte all'esdebitamento.

Si precisa che la copia completa del regolamento "MUTUO PRIMA CASA" è disponibile presso le filiali della Banca CRS S.p.A.

### **Mutuo a due tipi di tasso denominato "OGGI CASA"**

Il "MUTUO OGGI CASA" è un finanziamento a medio/lungo termine finalizzato all'acquisto, costruzione o ristrutturazione della "prima casa" di abitazione.

Il tasso applicato risulta essere il seguente;

- Tasso fisso per i primi 1 / 2 / 3 o 4 anni di ammortamento, a scelta del cliente al momento della stipula,

- Tasso variabile trimestralmente per i periodi successivi, indicizzato all'Euribor o al tasso sulle operazioni di rifinanziamento principale della Banca Centrale Europea, aumentati di uno spread.

Il doppio tasso è consigliabile a chi preferisce una soluzione intermedia tra il tasso fisso e il tasso variabile, equilibrando vantaggi e svantaggi di ciascuno.

Per poter accedere al presente tipo di mutuo il cliente deve essere in possesso dei seguenti requisiti:

- l'unità immobiliare oggetto del finanziamento deve essere ubicata in uno dei comuni della Regione Piemonte, Valle d'Aosta e Liguria,
- l'ultima rata contrattuale di ammortamento del mutuo dovrà scadere entro e non oltre il compimento del 75° anno di età del cliente.

Il richiedente ed il coniuge non legalmente separato:

- non devono essere proprietari o comproprietari di altri beni ad uso abitativo nel comune in cui si trova l'immobile oggetto del finanziamento;
- dovranno risiedere nell'abitazione che intendono acquistare, costruire o ristrutturare entro 1 anno dalla data di erogazione a saldo del mutuo;
- devono avere i requisiti di affidabilità e le adeguate risorse economiche necessarie a far fronte all'esdebitamento.

Si precisa che la copia completa del regolamento "MUTUO OGGI CASA" è disponibile presso le filiali della Banca CRS S.p.A.

#### Finanziamento chirografario a tasso variabile denominato "PERSONALCREDITO CASA"

E' un prestito personale (non assistito da una garanzia ipotecaria) destinato a finanziare interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro nonché risanamento conservativo e ristrutturazione di unità immobiliare ad uso abitativo.

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento del parametro di indicizzazione fissato nel contratto.

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo delle rate.

Il tasso variabile è consigliabile a chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato e può sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate.

Per saperne di più: la Guida Pratica al mutuo, che aiuta ad orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito [www.bancaditalia.it](http://www.bancaditalia.it), presso tutte le filiali sul sito della banca [WWW.BANCACRS.IT](http://WWW.BANCACRS.IT).

## CONDIZIONI ECONOMICHE

### QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO IPOTECARIO PER L'ACQUISTO DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE

#### Tasso annuo effettivo globale (TAEG)

Il TAEG è calcolato su un finanziamento di € 100.000,00 di durata pari a 25 Anni con una periodicità della rata Mensile

Tasso variabile	<b>4,7340%</b>
Tasso fisso	<b>7,3900%</b>
Tasso variabile B.C.E.	<b>5,4260%</b>
A due tipi di tasso	<b>4,6090%</b>
Tasso variabile chirografario	<b>6,8450%</b>

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese e le imposte per la stipula del contratto e l'iscrizione dell'ipoteca, nonché le spese di assicurazione dell'immobile ipotecato.

VOCI	COSTI				
	valori espressi in Euro salvo diversamente indicato (es. %)				
	Tasso variabile	Tasso fisso	Tasso variabile B.C.E.	A due tipi di tasso	Tasso variabile chirografario
Importo massimo finanziabile	200.000	200.000	200.000	200.000	25.000
Durata	25 Anni	25 Anni	25 Anni	25 Anni	25 Anni
Criterio di calcolo degli interessi	Anno Commerciale	Anno Commerciale	Anno Commerciale	Anno Commerciale	Anno Commerciale
Tasso di interesse nominale annuo %	4,5900	7,1000	5,2500	4,4700	6,5900

TASSI	Parametro di indicizzazione		Euribor 6 mesi 360 variaz. trimestrale	Eurirs 25 anni terz'ultimo giorno lavorativo	T.O.R.P. (BCE)	Eurirs 4 anni terz'ultimo giorno lavorativo	Euribor 6 mesi 360 variaz. trimestrale
	Spread		+3,5000		+4,2500		+5,5000
	Tasso di interesse di preammortamento		4,5900	7,1000	5,2500	4,4700	6,5900
	Criterio di calcolo degli interessi		Anno Commerciale	Anno Commerciale	Anno Commerciale	Anno Commerciale	Anno Commerciale
	Tasso di mora %		6,6900	9,2000	7,3500	6,5700	8,6900
	Tasso minimo contrattuale a favore della Banca (floor) %						
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria %	0,2000	0,2000	0,2000	0,2000	0,2000
		importo minimo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		importo massimo	999.999,00	999.999,00	999.999,00	999.999,00	999.999,00
		Recupero Imposta sostitutiva	0,25% o 2,00% secondo la prescrizione di legge.				
		Comm.rinuncia 0,10% euro 50/200					
	Rimborso spese informazione precontrattuale	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		Commissione di incasso rata: Con addebito automatico in conto corrente	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		Con pagamento per cassa	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		Con pagamento tramite Rid-passivo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		Rimborso spese comunicazioni periodiche e altre dovute per legge inviate con modalità diverse dal canale telematico (per ogni singola comunicazione) (*)	0,7500	0,7500	0,7500	0,7500	0,7500
		Spese per altre comunicazioni e informazioni	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		Accollo mutuo %	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
		importo minimo	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
		importo massimo	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Sospensione pagamento rate		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Compenso dovuto per il caso di estinzione anticipata o rimborso parziale del mutuo <sup>1</sup>	Non prevista						
Spese per decurtazione del mutuo in corso di ammortamento <sup>2</sup>	Non prevista						
Commissione per rata insoluta max.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
Commissione incasso rata non mensile	2,60	2,60	2,60	2,60	2,60		
Spese per frazionamento mutuo	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00		
Commissione rinnovo ipoteca	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00		
PIANO DI	Tipo di ammortamento		RATA FISSA FRANCESE	RATA FISSA FRANCESE	RATA FISSA FRANCESE	RATA FISSA FRANCESE	RATA FISSA FRANCESE
	Tipologia di rata		Variabile o costante	Fissa	Variabile o costante	Fissa e variabile	Variabile

1 Al cliente non verrà applicata la presente commissione qualora il finanziamento stipulato o accollato sia finalizzato all'acquisto, costruzione o ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale, ciò ai sensi dell'art. 120 ter del D.Lgs. 385/93.

2 Al cliente non verrà applicata la presente commissione qualora il finanziamento stipulato o accollato sia finalizzato all'acquisto, costruzione o ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale, ciò ai sensi dell'art. 120 ter del D.Lgs. 385/93.

AMMORTAMENTO	Periodicità delle rate	Mensile	Mensile	Mensile	Mensile	Mensile

(\*) per usufruire dell'invio telematico della corrispondenza (a costo zero) occorre aver sottoscritto un contratto di Internet Banking.

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)**, previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996), relativo ai contratti di mutuo, può essere consultato in filiale e sul sito internet della banca [WWW.BANCACRS.IT](http://WWW.BANCACRS.IT).

#### ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

DATA DI RIFERIMENTO	TIPO TASSO	VALORE
<a href="#">31/03/2012</a>	Tasso variabile	1,0900
<a href="#">31/12/2011</a>	Tasso variabile	1,6400
<a href="#">30/04/2012</a>	Tasso fisso	2,6000
<a href="#">31/03/2012</a>	Tasso fisso	2,6500
<a href="#">14/12/2011</a>	Tasso variabile B.C.E.	1,0000
<a href="#">09/11/2011</a>	Tasso variabile B.C.E.	1,2500
<a href="#">30/04/2012</a>	A due tipi di tasso	1,3200
<a href="#">31/03/2012</a>	A due tipi di tasso	1,4100
<a href="#">31/03/2012</a>	Tasso variabile chirografario	1,0900
<a href="#">31/12/2011</a>	Tasso variabile chirografario	1,6400

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato allegato al documento di sintesi.

#### CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

##### Tasso variabile

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (Anni)	Importo della rata Mensile per €100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2,000 % dopo 2 Anni(*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2,000% dopo 2 Anni(*)
4,5900%	5	€ 1.868,40	€ 1.925,03	€ 1.812,81
4,5900%	10	€ 1.040,73	€ 1.121,29	€ 963,81
4,5900%	15	€ 769,61	€ 863,17	€ 682,29
4,5900%	20	€ 637,52	€ 741,09	€ 542,64
4,5900%	25	€ 560,96	€ 673,03	€ 459,73

##### Tasso fisso

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (Anni)	Importo della rata Mensile per €100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 0,000% dopo Anni(*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 0,000% dopo Anni(*)
7,1000%	5	€ 1.984,85	€	€
7,1000%	10	€ 1.166,25	€	€
7,1000%	15	€ 904,43	€	€
7,1000%	20	€ 781,32	€	€
7,1000%	25	€ 713,18	€	€

##### Tasso variabile B.C.E.

Tasso di interesse	Durata del finanziamento	Importo della rata Mensile per	Se il tasso di interesse	Se il tasso di interesse diminuisce

applicato	(Anni)	€100.000,00 di capitale	aumenta del 2,000% dopo 2 Anni(*)	del 2,000% dopo 2 Anni(*)
5,2500%	5	€ 1.898,60	€ 1.955,92	€ 1.842,32
5,2500%	10	€ 1.072,92	€ 1.155,13	€ 994,35
5,2500%	15	€ 803,88	€ 899,95	€ 714,03
5,2500%	20	€ 673,85	€ 780,64	€ 575,60
5,2500%	25	€ 599,25	€ 715,14	€ 493,90

### A due tipi di tasso

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (Anni)	Importo della rata Mensile per €100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 0,000 % dopo Anni(*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 0,000% dopo Anni(*)
4,4700%	5	€ 1.862,94	€	€
4,4700%	10	€ 1.034,94	€	€
4,4700%	15	€ 763,47	€	€
4,4700%	20	€ 631,04	€	€
4,4700%	25	€ 554,14	€	€

### Tasso variabile chirografario

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (Anni)	Importo della rata Mensile per €100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2,000 % dopo 2 Anni(*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2,000 % dopo 2 Anni(*)
6,5900%	5	€ 1.960,84	€ 2.019,57	€ 1.903,15
6,5900%	10	€ 1.140,07	€ 1.225,62	€ 1.058,16
6,5900%	15	€ 876,07	€ 977,13	€ 781,11
6,5900%	20	€ 750,89	€ 864,00	€ 645,95
6,5900%	25	€ 680,85	€ 804,00	€ 567,47

(\*) Solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula.

### ALTRE SPESE DA SOSTENERE

Al momento della stipula del mutuo il cliente deve sostenere costi relativi a servizi prestati da soggetti terzi:

	Se acquistati attraverso la banca/intermediario
<b>Perizia tecnica</b>	Parcella professionista
<b>Adempimenti notarili</b>	Parcella notaio
<b>Assicurazione immobile</b>	Incendio (Societa' scelta dal cliente)

- Imposta sostitutiva

vedasi tabella spese per la stipula del contratto

### TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria

45 gg da presentazione documentazione completa

Disponibilità dell'importo

Massimo 30 gg dalla data stipula

### ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI

#### Estinzione anticipata

Il mutuatario può esercitare in ogni momento il diritto di estinzione anticipata così come di decurtazione parziale del mutuo, dietro pagamento di un compenso calcolato in percentuale del capitale anticipatamente

corrisposto; ove si tratti di mutuo fondiario detto compenso è onnicomprensivo e nessuna altra spesa è dovuta.

Non sono dovuti alcun compenso o penale nei casi in cui il contratto di mutuo sia stipulato o accollato a seguito di frazionamento per l'acquisto o la ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento dell'attività economica o professionale da parte del mutuatario persona fisica.

### **Procedura semplificata per la cancellazione delle ipoteche**

Ai sensi dell'art. 40-bis del D. Lgs. 385/93, la Banca comunica all'Agenzia del Territorio competente, entro 30 giorni dalla data in cui il mutuo è estinto, l'estinzione dell'obbligazione medesima. L'Agenzia del Territorio, acquisita tale comunicazione di estinzione dell'obbligazione e verificata la mancanza di una dichiarazione di permanenza dell'ipoteca, procede a cancellare l'ipoteca medesima d'ufficio, cioè senza necessità di un'apposita domanda, entro il giorno successivo alla scadenza del termine di trenta giorni dall'estinzione dell'obbligazione.

Il rilascio, da parte della banca, della dichiarazione di cui sopra non comporta alcuna spesa a carico del cliente.

### **Recesso della banca**

In determinate ipotesi (ad es.: mancato pagamento delle rate; vicende riguardanti il cliente o gli eventuali garanti che – incidendo sulla loro situazione patrimoniale, finanziaria o economica – pongono in pericolo la restituzione delle somme alla banca), il contratto si scioglie, automaticamente o a richiesta della banca, che, conseguentemente, ha diritto di ottenere l'immediato pagamento di quanto dovutole.

### **Portabilità del mutuo**

Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, il cliente ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca/intermediario secondo la procedura di cui all'art. 120 quater del D.lgs. 385/1993, il cliente non deve sostenere neanche indirettamente alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri e penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

### **Tempi massimi di chiusura del rapporto**

La banca conclude gli adempimenti connessi alla richiesta del mutuatario entro **30** giorni decorrenti dalla data dell'integrale pagamento di quanto dovutole a seguito del recesso.

### **Reclami**

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca ([Fontana Dot.ssa Francesca \(tel 0172-203265\) P.zza del Popolo 15 Savigliano reclami@bancacrs.it](mailto:Fontana.Dot.ssa.Francesca@bancacrs.it)), che risponde entro 30 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 30 giorni, prima di ricorrere al giudice deve rivolgersi a:

- *Arbitro Bancario Finanziario (ABF)*. Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito [www.arbitrobancariofinanziario.it](http://www.arbitrobancariofinanziario.it), chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla banca;
- *Conciliatore Bancario Finanziario*. Se sorge una controversia con la banca, il cliente può attivare una procedura di conciliazione che consiste nel tentativo di raggiungere un accordo con la banca, grazie all'assistenza di un conciliatore indipendente. Per questo servizio è possibile rivolgersi al Conciliatore Bancario Finanziario (Organismo iscritto nel Registro tenuto dal Ministero della Giustizia), con sede a Roma, Via delle Botteghe Oscure 54, tel. 06.674821, sito internet [www.conciliatorebancario.it](http://www.conciliatorebancario.it);
- altro organismo abilitato alla mediazione e riconosciuto dall'ordinamento tramite iscrizione al registro del Ministero della Giustizia, ai sensi del D. Lgs. 28/2010, previamente concordato con la banca stessa.

## **LEGENDA**

<b>Accollo</b>	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore.
<b>Imposta sostitutiva</b>	Imposta pari allo 0,25% della somma erogata. sull'ammontare del finanziamento nel caso di: - acquisto, costruzione o ristrutturazione della propria prima casa,

	destinandola ad abitazione principale; - destinazione del finanziamento al ripristino della liquidità del cliente nonché generiche esigenze di spesa da parte di persone fisiche.
<b>Ipoteca</b>	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.
<b>Istruttoria</b>	Pratiche e formalità necessarie alla erogazione del mutuo.
<b>Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile)/ Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)</b>	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
<b>Perizia</b>	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
<b>Piano di ammortamento</b>	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
<b>Piano di ammortamento "francese"</b>	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.
<b>Piano di ammortamento "italiano"</b>	Ogni rata è composta da una quota di capitale sempre uguale per tutto il periodo di ammortamento e da una quota interessi che diminuisce nel tempo.
<b>Piano di ammortamento "tedesco"</b>	Prevede una rata costante e il pagamento degli interessi in anticipo, cioè all'inizio del periodo in cui maturano. La prima rata è costituita solo da interessi ed è pagata al momento del rilascio del prestito; l'ultima è costituita solo dal capitale.
<b>Quota capitale</b>	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
<b>Quota interessi</b>	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
<b>Rata costante</b>	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
<b>Rata crescente</b>	La somma tra quota capitale e quota interessi aumenta al crescere del numero delle rate pagate.
<b>Rata decrescente</b>	La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate
<b>Rimborso in un'unica soluzione</b>	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.
<b>Spread</b>	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
<b>Tasso annuo effettivo globale (TAEG)</b>	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata.
<b>Tasso di interesse di preammortamento</b>	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di scadenza della prima rata.
<b>Tasso di interesse nominale annuo</b>	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
<b>Tasso di mora</b>	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
<b>Tasso effettivo globale medio (TEGM)</b>	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM dei mutui, aumentarlo di un quarto, aggiungendo un margine di ulteriori quattro punti percentuali, fermo restando che la differenza tra il limite e il tasso medio non può essere superiore ad otto punti percentuali e accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore.
<b>Tasso floor</b>	Tasso minimo contrattuale a favore della Banca.

Accordo ABI Consumatori del 2 maggio 2007  
**Tabelle per Estinzione anticipata dei finanziamenti**

MISURA MASSIMA DELLE PENALI APPLICABILI IN SEDE DI ESTINZIONE ANTICIPATA (TOTALE O PARZIALE) DEI MUTUI IMMOBILIARI

EX ART. 7, COMMA 5, DEL DECRETO LEGGE, 31 GENNAIO 2007, N. 7, CONVERTITO NELLA LEGGE 2 APRILE 2007, N. 40, PUBBLICATA SUL SUPPLEMENTO ORDINARIO (N. 91/L) ALLA GAZZETTA UFFICIALE, 2 APRILE 2007, N. 77.

Il 2 maggio 2007 l'Associazione Bancaria Italiana (di seguito ABI) e le Associazioni dei consumatori rappresentative a livello nazionale (di seguito Associazioni dei consumatori), hanno raggiunto un Accordo - ai sensi dall'art. 7, comma 5, del decreto-legge 31 gennaio 2007, n. 7, convertito nella legge 2 aprile 2007, n. 40 - determinando la misura massima dell'importo della penale dovuta per il caso di estinzione anticipata o parziale dei contratti di mutuo secondo quanto previsto dall'art. 7, comma 5, del predetto decreto legge. Le misure massime delle penali o di ogni altro patto equivalente o aggiuntivo (di seguito penali), ai fini dell'art. 7, comma 1, del predetto decreto legge, sono determinate nel modo seguente:

a) contratti di mutuo a **tasso variabile**

- 0,50 %;
- 0,20 % nel **terzultimo anno** di ammortamento del mutuo;
- 0,00 % negli **ultimi due anni** di ammortamento del mutuo.

b) per i contratti di mutuo a **tasso fisso stipulati antecedentemente al 1° gennaio 2001**

- 0,50 %;
- 0,20 % nel **terzultimo anno** di ammortamento del mutuo;
- 0,00 % negli **ultimi due anni** di ammortamento del mutuo;

c) per i contratti di mutuo a **tasso fisso stipulati successivamente al 31 dicembre 2000**

- 1,90 % nella **prima metà** del periodo di ammortamento del mutuo;
- 1,50 % nella **seconda metà** del periodo di ammortamento del mutuo;
- 0,20 % nel **terzultimo anno** del periodo di ammortamento del mutuo;
- 0,00 % negli **ultimi due anni** di ammortamento del mutuo;

d) per i contratti di mutuo a **tasso misto**

- d.1) stipulati antecedentemente al 1° gennaio 2001, le misure massime delle penali applicabili sono individuate secondo quanto stabilito ai punti a) e b);
- d.2) stipulati successivamente al 31 dicembre 2000, per i quali la variazione della tipologia di tasso (dal fisso al variabile o viceversa) è **prevista contrattualmente con cadenze periodiche inferiori o uguali ai due anni**, le misure massime delle penali applicabili sono individuate secondo quanto stabilito al punto a) relativamente ai mutui a tasso variabile.
- d.3) stipulati successivamente al 31 dicembre 2000, per i quali la variazione della tipologia di tasso (dal fisso al variabile o viceversa) è **prevista contrattualmente con cadenze periodiche superiori ai due anni**, le misure massime delle penali applicabili sono individuate secondo quanto stabilito al punto a) ovvero al punto c) a seconda che, al momento dell'estinzione anticipata del mutuo, l'ammortamento del finanziamento sia regolato rispettivamente a tasso variabile o a tasso fisso. In questa seconda ipotesi (cioè, vigenza del tasso fisso) il periodo di ammortamento da considerare - ai fini della applicazione delle misure massime delle penali dello 1,90% o dello 1,50% ai sensi del punto c) - è circoscritto alla parte dello stesso regolata al tasso fisso, vigente al momento dell'estinzione anticipata del mutuo.

**Clausola di salvaguardia.** Le penali contrattualmente previste in misura pari o inferiore alle misure massime sopra indicate sono ridotte come segue:

- 1) nei mutui di cui alle lettere a) e b) - 0,20%;
- 2) nei mutui a tasso fisso di cui alla lettera c) - qualora la misura della penale contrattuale sia pari o superiore a 1,25 punti percentuali - 0,25%;
- 3) nei mutui a tasso fisso di cui alla lettera c) - qualora la misura della penale contrattuale sia inferiore a 1,25 punti percentuali - 0,15%.